

**Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, 4 de marzo de 2003**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2002 adoptó, entre otros, acuerdo que en su parte dispositiva dice:

“1º.- Desestimar parcialmente las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública, en base al informe técnico emitido y que ha quedado antes transcrito.

2º.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial de la Unidad de Ejecución nº 24 del P.G.O.U.

3º.- Notificar a los interesados con la prevención del recurso que le asiste.

4º.- Proceder a la publicación del presente acuerdo y de sus ordenanzas en el BOCAM, conforme a lo dispuesto en el art. 66 de la Ley comunitaria 9/2001.

5º.- Remitir el expediente a la Sección de Urbanismo para cumplimiento de lo acordado.”

Asimismo se procede a la publicación de las citadas Ordenanzas del Plan Especial:

*CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.*

*CONDICIONES PARTICULARES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.*

*Definición y Aplicación.*

1. Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada zona.
2. En lo que no quede establecido por ellas, serán de aplicación las Condiciones Generales de estas Normas y, el P.G.O.U..
3. En todo caso se deberá cumplir la normativa Supramunicipal que fuera de aplicación.

*Obras Admisibles.*

1. Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación y demolición.
2. En los edificios que se construyan en ejecución del P.P., se admitirán las obras en los edificios (remodelación, renovación, mantenimiento y ampliación de la edificación) con sujeción a los límites establecidos en el presente P.P..

3. En todo caso las obras cumplirán las condiciones específicas de Zona que les fueran de aplicación, así como las condiciones generales de esas Normas del P.G.O.U.

Distribución Volumétrica.

Admitida la peculiaridad de los objetivos planteados en las áreas edificables definidas por el Plan Parcial, se plantea la obligación de redactar sendos Estudios de Detalle para todas las áreas, sean institucionales o lucrativas.

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS ZONAS.

1.- CLAVE 20. COMERCIAL EXENTO.

1.1. Definición.

Regula los usos y la construcción de edificios destinados al comercio minorista y/o mayorista en edificio exclusivo, complementado con los usos de oficinas, ocio y restauración y con ocupación parcial del solar según se determine por la gestión de un Estudio de Detalle.

1.2. Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de las determinaciones y distribución volumétrica fijados por Estudio de Detalle.

1.3. Retranqueos.

Serán libres según los retranqueos fijados por Estudio de Detalle con un mínimo de 3,00 metros y/o 5,00 metros para permitir resolver los accesos de vehículos de bomberos.

1.4. Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m<sup>2</sup>.

1.5. Frentes de parcela.

Será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada.

1.6. Superficie de ocupación máxima.

Será del 60 (sesenta) % de la superficie neta de la parcela. Previa justificación ponderada podrán exceptuarse de este computo aquellos espacios cubiertos con carácter de plaza o ágora, que cumplan una función de distribución y articulación en el conjunto de la edificación.

1.7. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de edificación en una superficie que no excederá del 20% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del

establecimiento de la edificabilidad, excepto con el destino de cines o auditorios cuya necesidad de altura deberá ser debidamente ponderada en análisis específico.

1.8. Edificabilidad.

Será de 1,20 (uno con veinte) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta.

1.9 Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 1.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a) Automóvil.

Compatible el grupo I. Los grupos II, III y IV, en situación D. Prohibido en todos los demás casos.

b) Residencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c) Industrial y Almacenaje.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

d) Comercial.

Característico en grupos I, II, III, IV y V, situaciones F y G. En grupo VI, situación H. Prohibido en todos los demás casos.

e) Oficinas.

Compatible en todos los grupos para los servicios administrativos propios del establecimiento, al servicio de la actividad comercial que en él se desarrolle.

f) Hostelería.

Compatibles los grupos I y II, en situación A. Prohibido en todos los demás casos.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Compatibles los grupos I, II y III, en situación A. Prohibido en todos los demás casos.

h) Educativo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i) Sanitario-asistencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

j) Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo.

Compatibles los grupos I y II, en situación A. Prohibido en todos los demás casos.

l) Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y servicios públicos.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

## 2.- CLAVE 30. TERCIARIO EXENTO.

### 2.1.- Definición.

Regula los usos y la construcción de usos terciarios (oficinas, centros de investigación, hoteles, etc.) en edificio exclusivo con ocupación parcial del solar, y retranqueado por todos sus linderos.

### 2.2.- Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de las determinaciones y distribución volumétrica fijados por Estudio de Detalle.

### 2.3.- Retranqueos.

Serán libres según los retranqueos fijados por Estudio de Detalle con un mínimo de 3,00 metros y/o 5,00 metros para permitir resolver los accesos de vehículos de bomberos.

### 2.4.- Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m<sup>2</sup>.

### 2.5.- Frentes de parcela.

El frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 20 (veinte) metros. No se fija frente máximo.

### 2.6.- Superficie de ocupación máxima.

Será de 30 (treinta) % de la superficie de la parcela. . Previa justificación ponderada podrán exceptuarse de este computo aquellos espacios cubiertos con carácter de plaza o ágora, que cumplan una función de distribución y articulación en el conjunto de la edificación.

### 2.7.- Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá del 20% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

#### 2.8.- Edificabilidad.

Será de 0,60 (cero coma sesenta) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta.

#### 2.9.- Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art.2.1. de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a) Automóvil.

Compatible el grupo I. Los grupos II, III y IV, en situación D. Prohibido en todos los demás casos.

b) Residencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c) Industrial y Almacenaje.

Compatible la segunda categoría, en situación G. Prohibido en todos los demás casos.

d) Comercial.

e) Compatibles los grupos II, III, IV y V en situaciones D y G. Prohibido en todos los demás casos.

f) Oficinas.

Característico en grupos I y II, en situación G.

g) Hostelería.

Características los grupos I, II, III y IV, en situaciones D, E, F, G y H. Prohibido en todos los demás casos.

h) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Compatible el grupo I, situaciones A a G, sólo para el servicio del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

i) Educativo.

Compatibles los grupos I y II, situaciones A a G, sólo para el servicio del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

j) Sanitario-asistencial.

Compatible en grupos I y II, en situación G, uso exclusivo sobre la parcela. Prohibido en todos los demás casos.

k) Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

l) Deportivo.

Compatible el grupo I, situaciones A a G, sólo para el servicio del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

m) Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) Infraestructuras y servicios públicos.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

o) Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

### 3.- CLAVE 40. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.

#### 3.1.- Definición.

Regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos e instituciones varias en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos los linderos.

Dentro del conjunto de letras que determinan el tipo de uso característico, parece evidente que en este caso son las P, servicios públicos e infraestructuras y la M, defensa y orden publico.

#### 3.2.- Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de las determinaciones y distribución volumétrica fijados por Estudio de Detalle.

#### 3.3.- Retranqueos.

Serán libres según los retranqueos fijados por Estudio de Detalle con un mínimo de 3,00 metros y/o 5,00 metros para permitir resolver los accesos de vehículos de bomberos.

#### 3.4.- Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) m<sup>2</sup>.

3.5.- Frentes de parcela.

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros. El frente máximo no se fija.

3.6.- Superficie de ocupación máxima.

Será de 50 (cincuenta) % de la superficie neta de la parcela

3.7.- Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

3.8.- Edificabilidad.

Será de 0,60 y 0,55 (cero coma sesenta y cero coma cincuenta y cinco) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta para cada uno de los usos de Cuarteles de Policía y Estación de Autobuses respectivamente.

3.9.- Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido den el art. 3.1., de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del listado que figura a continuación.

a) Automóvil.

Compatible el grupo I. Compatibles los grupos II, III, IV y V e incluso el IX, en situaciones D y G.

b) Residencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c) Industrial y Almacenaje.

Compatible la categoría 2<sup>a</sup>, en situación G. Prohibido en todos los demás casos.

d) Comercial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

e) Oficinas.

Compatible en todos los grupos para los servicios administrativos propios del establecimiento, como parte de programa del uso característico.

Compatible el grupo II, situaciones E y F, para uso característico M.

f) Hostelería.

Compatibles los grupos I y II, en cualquier situación, como parte de programa del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Característico en grupos I, II y III, situaciones A, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

h) Educativo.

Característico en grupos I, II III, IV, V y VI, cualquier situación.

i) Sanitario-asistencial.

Característico en grupos I, II y III, en situaciones F y G.

j) Religioso.

Característico en grupos I y II, situaciones A y F.

k) Deportivo.

Característico en grupo I, situación A; grupo II, situaciones F y G.

l) Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y servicios públicos.

Característico el grupo I, situación E; el grupo II, en situación H; y el grupo III, en situación G y H. Prohibido en todos los demás casos.

n) Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

#### 4.- CLAVE 51. ESPACIOS LIBRES (GRADO 2).

##### 4.1.- Definición.

Regula los usos y la construcción en superficies libres de uso público, en las que predomina el espacio libre sobre el construido, el cual se restringe a la provisión de los mínimos servicios imprescindibles para el buen mantenimiento del espacio ajardinado.

##### 4.2.- Alineaciones y rasantes.

Serán libres.



4.3.- Retranqueos.

Las diferentes edificaciones deberán separarse entre sí un mínimo de 50 (cincuenta) metros.

4.4.- Parcela mínima.

No se fija parcela mínima, quedando su superficie supeditada a la de los usos autorizados.

4.5.- Frentes de parcela.

No se fijan.

4.6.- Superficie de ocupación máxima.

La ocupación es nula, no obstante a juicio de los Servicios Técnicos Municipales podrá incluirse aquellos usos y construcciones que fuesen asimilables desde la Normativa del PGO, previa justificación ponderada.

4.7.- Alturas de la edificación.

Será libre.

4.8.- Edificabilidad.

La edificabilidad es nula, no obstante a juicio de los Servicios Técnicos Municipales podrá incluirse aquellos usos y construcciones que fuesen asimilables desde la Normativa del PGO, previa justificación ponderada.

4.9.- Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 4.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado. En todo caso, al tratarse de espacios de titularidad pública, cualquier uso compatible con el de espacio libre que pueda ser instalado sobre el mismo deberá someterse a las condiciones que establezca la concesión municipal temporal. La adjudicación de la concesión expresará inequívocamente el plazo de reversión del suelo (y de las instalaciones que sobre él se hubieren construido) al Ayuntamiento, en las condiciones que este determine.

a) Automóvil.

Compatible el grupo I, siempre que no rebase el 5 (cinco) % de la superficie neta de la parcela. Compatibles los grupos II, III y IV, sólo bajo rasante, siempre que la superficie construida no rebase el 20 (veinte) % de la superficie de la parcela, y cumpla las demás condiciones fijadas

para este uso en el epígrafe 3 del Capítulo 14 del Título V de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. actualmente en vigor. Prohibido en todos los demás casos.

b) Residencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c) Industrial y Almacenaje.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

d) Comercial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

e) Oficinas.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

f) Hostelería.

Compatibles los grupos I y II en proporción a la máxima superficie de ocupación, en situación F. Prohibido en todos los demás casos.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Compatibles los grupos IV y V en cualquier situación. Prohibido en todos los demás casos.

h) Educativo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i) Sanitario-asistencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

j) Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo.

Compatibles los grupos I y II, en cualquier situación, en proporción a la máxima superficie de ocupación. Prohibido en todos los demás casos.

l) Espacios libres y zonas verdes.

Característico en grupo II.

m) Infraestructuras y servicios públicos.

Compatibles los grupos I y III.. Prohibido en todos los demás casos.

n) Red viaria.

Compatible la ejecución de red viaria propia del espacio público. No se autoriza la ejecución de infraestructura de comunicación con otras zonas, a través de los espacios libres en los que dichas vías no hayan sido previamente recogidas por el planeamiento.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra la misma, con carácter potestativo, recurso de reposición, ante el órgano que lo dictó, en el plazo de un mes, o directamente recurso contencioso-administrativo, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente a la fecha de publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. En el supuesto de que se optase por interponer recurso potestativo de reposición, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente el de reposición o se haya producido su desestimación presunta. Si el recurso de reposición es resuelto expresamente, el plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo será el de dos meses a contar desde el día siguiente al que reciba la notificación, y en el supuesto de desestimación presunta, el plazo de presentación del referido recurso contencioso-administrativo es de seis meses a contar desde el siguiente día en que deba entenderse presuntamente desestimado, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Modificación de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.